



2765/HTU/2019-HTUM

Čj.: UZSVM/HTU/2676/2019-HTUM

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou právně jedná Ing. Pavel Cermánek, ředitel odboru Odloučené pracoviště Trutnov,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014, v účinném znění
IČO: 697971111
(dále jen „pronajímatel“)

a

MELIDA, a.s.

se sídlem č. p. 281, 543 51 Špindlerův Mlýn,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B, vložce
3175,
zastoupená Čeňkem Jílkem, předsedou představenstva, a Ing. Ladislavem Maroulem,
místopředsedou představenstva,
IČO: 24166511, DIČ: CZ24166511
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., Praha, číslo účtu: xxx
(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a podle ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

**S M L O U V U
O N Á J M U M A J E T K U
č. 9/512/2019**

ČI. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedeného majetku:

Pozemky:

- stavební parcela č. 322, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč. vyb, LV 370,
- stavební parcela č. 324, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč. vyb, LV 370,
- stavební parcela č. 530/1, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb, LV 370,
- stavební parcela č. 554, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb, LV 370,
- stavební parcela č. 555, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech. vyb, LV 370,
- pozemková parcela č. 710/83, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, rozsáhlé chráněné území,

- pozemková parcela č. 710/85, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území,
- pozemková parcela č. 710/87, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území,
- pozemková parcela č. 710/89, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, rozsáhlé chráněné území,
- pozemková parcela č. 710/91, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha,
- pozemková parcela č. 710/93, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území,
- pozemková parcela č. 710/95, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území,
- pozemková parcela č. 710/97, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území,
- pozemková parcela č. 710/98, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany rozsáhlé chráněné území,
- pozemková parcela č. 710/228, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití silnice,
- pozemková parcela č. 792/17, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, rozsáhlé chráněné území,
- pozemková parcela č. 792/18, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, rozsáhlé chráněné území,
- pozemková parcela č. 1015, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, rozsáhlé chráněné území,

zapsaného na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území Bedřichov v Krkonoších, obec Špindlerův Mlýn, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Trutnov.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě bodu 14, článku CXVII, části sto sedmnácté, zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb. příslušný s tímto majetkem hospodařit.

Čl. II.

1. Pronajímatel výše uvedený majetek podle rozhodnutí o nepotřebnosti, vydaného ve smyslu § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. dne 25. 4. 2016 pod č. j. UZSVM/2670/2016-HTUM a dne 27. 1. 2016 pod č. j. UZSVM/HTU/590/2016-HTUM, nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výše uvedená rozhodnutí byla ratihabována po vydání písemného pověření vydaného generální ředitelkou dne 14. 11. 2018, a to v souladu s § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. dne 20. 3. 2019 pod č. j. UZSVM/HTU/1559/2019-HTUM.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci majetek uvedený v článku I. této smlouvy a tento uvedený majetek do nájmu přijímá. Dle dohody obou stran této smlouvy se z pozemkové parcely č. 710/87 pronajímá jen část o výměře 4.015 m², neboť zbývající větší část je zalesněna a pro činnost nájemce je nevyužitelná. Zákres pronajímané části pozemkové parcely č. 710/87 je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1. Nájemce se zavazuje platit za pronajatý majetek pronajímateli nájemné a užívat majetek jako řádný hospodář k ujednanému účelu.

3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu dočasně nepotřebným k plnění funkcí státu formou pronájmu uvedeného majetku pro nájemcovu činnost, kterou je provozování tělovýchovných a sportovních zařízení, sjezdových tratí a lanových drah.

Nájemce tuto činnost na pronajatém majetku vykonává jako nájemce podle Smlouvy o nájmu podniku, označeného jako Skiareál Špindlerův Mlýn, kterou uzavřel s obchodní společností SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s. se sídlem Špindlerův Mlýn 281, IČO: 474 68 246, vlastníci budovy bez čp/če, zapsané na listu vlastnictví 370 pro katastrální území Bedřichov v Krkonoších, obec Špindlerův Mlýn, a stojící na pronajímaných stavebních parcelách č. 322, č. 324, č. 530/1, č. 554 a č. 555. Na pronajímaných pozemkových parcelách č. 710/85, č. 710/87, č. 710/89, č. 710/91, č. 710/93, č. 710/95, č. 710/97, č. 710/98 a č. 710/228 jsou technická zařízení rovněž ve vlastnictví společnosti SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s. Podle Smlouvy o nájmu podniku, účinné od 13. 11. 2012, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 8. 4. 2013 a Dodatku č. 2 ze dne 19. 3. 2018, je nájemce oprávněn tento majetek, tvořící součást pronajatého podniku, stejně jako celý pronajatý podnik, samostatně provozovat a řídit na vlastní náklad a nebezpečí, a to svým jménem, pod svou obchodní firmou a na svůj účet, přičemž je oprávněn jej provozovat pod jménem MELIDA, a.s. Společnost SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s. se zavázala, že po dobu trvání Smlouvy o nájmu podniku nebude vyvíjet podnikatelskou činnost. Dnem nabytí účinnosti Smlouvy o nájmu podniku na nájemce také přešla všechna práva a závazky náležející k pronajatému podniku. Tato ujednání byla v souladu s § 488b a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v tehdy účinném znění, a jsou nadále v souladu s ustanoveními o pachtu závodu podle nové právní úpravy, obsažené v § 2349 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění.

Z výše uvedených důvodů je smlouva o nájmu majetku, uvedeného v článku I. odst. 1, uzavírána přímo s obchodní společností MELIDA, a.s.

4. Pozemková parcela č. 710/98 je v části o velikosti 97 m² zatížena věcným břemenem vedení a údržby kabelového vedení 10 kW v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 453-123/2006 ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s., se sídlem Děčín - Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 40502, IČO: 24729035. Jde o podzemní kabelové vedení a jeho přítomnost nemá vliv na užívání pozemkové parcely č. 710/98 v souladu s účelem nájmu uvedeným v článku II. odstavci 3. této smlouvy. Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
5. Pozemkové parcely č. 710/83, č. 710/85, č. 710/87, č. 710/89, č. 710/91, č. 710/93, č. 710/95, č. 710/97, č. 710/98, č. 710/228, č. 792/17, č. 792/18, č. 1015, vše v katastrálním území Bedřichov v Krkonoších, jsou zatíženy věcným břemenem – pozemkové služebnosti užívání pozemků k lesní dopravě. Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.
6. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého majetku dobře znám, neboť si ho prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy. Vzhledem k tomu, že nájemce již nemovitě věci užívá na základě smlouvy o nájmu nemovitostí č. 4/512/2016 ze dne 25. 5. 2016, nebude o faktickém předání a převzetí pronajatých nemovitostí na počátku nájmu smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajatý majetek, uvedený v článku I. a II. této smlouvy, se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. v celkové výši **2.316.000 Kč** (slovy dva milióny tři sta šestnáct tisíc korun českých) ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele vedený u České národní banky č. xxx, a to jednorázově do **31. 7.** příslušného kalendářního roku.

Poměrnou část nájemného za období od 1. 6. 2019 do 31. 12. 2019 ve výši **1.357.874 Kč** nájemce uhradí pronajímateli do 31. 7. 2019 na účet pronajímatele č. xxx, variabilní symbol xxx.

3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět **variabilní symbol xxx**.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Pronajímatel může také upravit výši nájemného při změně právní úpravy.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

V případě, že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

7. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je poplatníkem daně z pozemků. Smluvní strany se tímto dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli jím uhrazenou částku odpovídající dani z pronajatých pozemků, zaplacené za rok 2020. Částka odpovídající dani z pronajatých pozemků bude splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě nájemci. Výzva bude obsahovat výši částky odpovídající uhrazené dani z pronajatých pozemků a bankovní spojení pro účely platby, zaslaná bude spolu s výzvou k úhradě upravené výše nájemného podle článku III. odst. 6. této smlouvy.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu **od 1. 6. 2019 do 31. 12. 2020**.

Čl. V.

1. Jakékoliv změny na pronajatém majetku, stavební úpravy, umístění reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajatého majetku má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého majetku. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatém majetku provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení majetku.
2. Provede-li nájemce změnu na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajatý majetek do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením pronajatého majetku do původního stavu.

ČI. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat majetek k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen majetek udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání majetku po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat majetek jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (článek II. odst. 3), vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatý majetek nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v článku II. odst. 3.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého majetku, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel předchozí písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatý majetek, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy, odpovídá na pronajatém majetku nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů na pronajatém majetku kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého majetku a porostů na něm a také náklady na opravy poškození, které sám způsobil.

ČI. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednan.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením nájmu, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Okamžité ukončení nájmu je účinné dnem doručení oznámení o tomto ukončení nájemci.
4. Nájem zanikne zcela dnem právních účinků vkladu vlastnického práva k pronajatému majetku, stane-li se nájemce nebo třetí osoba vlastníkem pronajatého majetku. Stejně tak nájem zcela zanikne dnem právních účinků vkladu vlastnického práva osoby odlišné od obchodní společnosti SKIAREÁL Špindlerův Mlýn, a.s. se sídlem Špindlerův Mlýn 281, IČO 474 68 246, ke stavbám bez čp/če, LV 370, stojícím na stavebních parcelách č. 322, č. 324, č. 530/1, č. 554 a č. 555, nebo k některé z těchto staveb. Nájem rovněž zanikne při ukončení Smlouvy o nájmu podniku, uvedené v článku II. odst. 3 této nájemní smlouvy.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 občanského zákoníku a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno

za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení občanského zákoníku ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.

6. Užívá-li nájemce pronajatý majetek takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození pronajatého majetku, popř. užívá-li nájemce pronajatý majetek k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby pronajatý majetek užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení pronajatého majetku, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.

Čl. VIII.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájmu pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení, předá nájemce pronajímateli pronajatý majetek vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý majetek včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 1 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností tím není dotčeno.

Čl. X.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“).
3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna této smlouvy platná. Ustanovení článku III. odst. 6 tímto není dotčeno.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy

1. Zákres pronajímané části pozemkové parcely č. 710/87 v katastrálním území Bedřichov v Krkonoších
2. Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene č. UZSVM/HTU/386/2007-HTUU
3. Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene č. 34/512/2016

V Trutnově dne 13. 6. 2019

Ve Špindlerově Mlýně dne 6. 6. 2019

**Česká republika – Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

MELIDA, a.s.

.....
Ing. Pavel Cermánek
ředitel
odboru Odloučené pracoviště Trutnov

.....
Čeněk Jílek
předseda představenstva

.....
Ing. Ladislav Maroul
místopředseda představenstva